

[NAAM AANVRAGER]
[ADRES AANVRAGER]

Datum
2 april 2025

Zaaknummer
2024-000118

Uw brief

Uw kenmerk

Onderwerp

Ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide procedure Lange Drift 3 Wateren

Geachte [NAAM AANVRAGER],

U heeft op 30 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ingediend. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 2024-000118. Bijgaand ontvangt u het ontwerpbesluit voor het planologisch toestaan van twee extra woningen op het perceel Lange Drift 3 Wateren. Met het ontwerpbesluit wordt beoogd om één extra woning toe te staan door toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Verder wordt splitsing van de bestaande woning (woonboerderij) Lange Drift 3 in twee woningen beoogd.

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerpbesluit hebben wij bijgevoegd. Wij zijn voornemens aan het besluit voorwaarden en verplichtingen te verbinden (zie pagina 7 en 8 van het bijgaande ontwerpbesluit). Deze moet u naleven bij het t.z.t. gebruik maken van de vergunning. Wij raden u aan om het ontwerpbesluit zorgvuldig door te nemen.

Burgerlijk wetboek

Het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening is de aanvrager voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 1550,10. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een betalingsbeschikking na het besluit over verlening van de vergunning. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze de aanvrager eventueel bezwaar kan aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

We publiceren het ontwerpbesluit op/vanaf 9 april 2025 in de lokale huis-aan-huis krant De Westervelder Wolder Courant en op de landelijke websites www.officielebekendmakingen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. U kunt bij de laatste site het ontwerpbesluit zoeken via “documenten zoeken” en dan “NL.IMRO.1701.AFW509LangeDrift3-0001” invullen.

Van 10 april tot en met 21 mei 2025 ligt het ontwerpbesluit vervolgens ter inzage. Een ieder kan binnen deze termijn een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen bij ons college. Ingekomen zienswijzen worden meegenomen in de overwegingen bij de besluitvorming over de verlening van de vergunning.

Meer informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de gemeente via telefoonnummer 14 0521 en via info@gemeentewesterveld.nl.

Deze brief komt uit een geautomatiseerd systeem en is daarom niet ondertekend.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[NAAM MEDEWERKER GEMEENTE]
Omgevingsregisseur

Omgevingsvergunning

Diever, **DATUM VERLENING VERGUNNING PM**

Burgemeester en wethouders hebben op 30 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het planologisch toestaan van twee extra woningen op het perceel Lange Drift 3 Wateren. Met het ontwerpbesluit wordt beoogd om één extra woning toe te staan door toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Verder wordt splitsing van de bestaande woning (woonboerderij) Lange Drift 3 in twee woningen beoogd. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 2024-000118.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan [NAAM AANVRAGER], wonende aan [ADRES AANVRAGER].

We zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning omvat de volgende activiteit die we hebben getoetst aan:

Planologisch strijdig gebruik

(artikel 2.1 lid 1 onder c j° 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo)

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning 30-12-2023 (aanvraagnr. 8320125)
- Ruimtelijke onderbouwing Lange Drift 3 te Wateren (wijziging B 18-2-2025, aangeleverd 22-3-2025).

N.B.: ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning waren reeds enkele stukken bijgevoegd, die ook terugkomen in de latere ruimtelijke onderbouwing. Deze worden hier niet apart vermeld.

Zienswijzen tegen het ontwerpbesluit

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 april tot en met 21 mei 2025 ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen deze termijn een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen bij ons college. Ingekomen zienswijzen worden meegenomen in de overwegingen bij definitieve besluitvorming.

Deze brief komt uit een geautomatiseerd systeem en is daarom niet ondertekend.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[NAAM MEDEWERKER GEMEENTE]
Omgevingsregisseur

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerpbesluit:

Procedureel.....	6
Planologisch strijdig gebruik.....	7

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Planologisch strijdig gebruik

Inhoudelijke beoordeling

De aangevraagde omgevingsvergunning ziet toe op het planologisch toestaan van twee extra woningen op het perceel Lange Drift 3 Wateren. Er wordt beoogd om één extra woning toe te staan door toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Verder wordt splitsing van de bestaande woning (woonboerderij) Lange Drift 3 in twee woningen beoogd.

Planologische situatie

Ten tijde van de aanvraag gold voor het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. Het perceel heeft daarin de enkelbestemming 'Wonen – Voormalige Boerderijpanden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Het plan is in strijd met de bestemming 'Wonen – Voormalige Boerderijpanden'.

Overigens geldt van rechtswege sinds 1 januari 2024 vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Westerveld. Dit omgevingsplan verwijst echter voor het perceel Lange Drift 3 naar het bepaalde in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'.

Strijdigheden

Binnen de bestemming 'Wonen – Voormalige Boerderijpanden' is slechts één woning toegestaan en niet de aangevraagde drie woningen. Bovendien dient een hoofdgebouw binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Het hoofdgebouw van de bestaande woning Lange Drift 3 voldoet hieraan en bij splitsing wordt er ook aan deze voorwaarde voldaan. Voor de nog op te richten woning in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling is echter geen bouwvlak aangeduid binnen de bestemming.

Afwijkmogelijkheden

Het is mogelijk om voor de aanvraag af te wijken van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, wanneer er voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Motivering

Voor de motivering waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt kort- en volledigheidshalve verwezen naar de bij de stukken gevoegde ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast zijn er bij de vergunning voorwaarden opgenomen.

Voorwaarden bij deze vergunning

1. Op afbeelding 4 in paragraaf 3.1 van de bijgaande ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven welke bebouwing wordt verwijderd. Het betreft hier een voormalige kippenschuur van ca. 1.200 m² en een opstallen van ca. 150 m² die parallel aan de weg Lange Drift zijn gelegen. Deze bebouwing dient te zijn verwijderd voordat het aantal woningen op dit perceel toeneemt.
2. Op afbeelding 5 in paragraaf 3.2 van de bijgaande ruimtelijke onderbouwing wordt een bouwvlak aangegeven voor de te realiseren 'nieuwe compensatiewoning'. Het hoofdgebouw van deze woning dient binnen dit bouwvlak te worden gesitueerd.

3. De bebouwing van de hiervoor vermelde ‘nieuwe compensatiewoning’ dient verder te voldoen aan de bouwregels die in artikel 53, lid 2 van de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2012’ worden gesteld voor de bestemming ‘Wonen’.
4. Voor splitsing van het bestaande hoofdgebouw van de woning Lange Drift 3 Wateren in twee woningen gelden de volgende voorwaarden:
 - a. na splitsing bestaat iedere woning uit een zelfstandige woonruimte;
 - b. na splitsing heeft iedere woning afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van ten minste 60m²;
 - c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij de parkeernormen uit het GVVP van toepassing zijn;
 - d. de woningsplitsing draagt bij aan het behoud of het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden;
 - e. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de splitsing past binnen een goede ruimtelijke ordening, waarbij de inrit, bijgebouwen, erfverhardingen en parkeerplaatsen duidelijk zijn aangegeven en deze nieuwe erfinrichting na aanleg blijvend in stand wordt gehouden.

Conclusie

Met de vergunning, inclusief de gestelde voorwaarden, kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, waardoor voor het verlenen van deze vergunning kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.